



**PORTANT REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE  
DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LA  
PLAINE DES PALMISTES**

<b>Demande déposée le :</b>	11/03/2019	<b>N° PC 974 406 19 A0029</b>	
<b>Demande affichée le :</b>	15/03/2019		
<b>Dossier complet le :</b>	11/03/2019		
<b>Par :</b>	Madame KONG Ling Chun	<b>Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):</b>	
<b>Demeurant à :</b>	318 A Rue Maréchal Leclerc 97400 SAINT DENIS	<b>Existante :</b>	94
<b>Représenté(e) par :</b>	/	<b>Démolie :</b>	0
<b>Sur un terrain sis à :</b>	18 Rue Arzal Adolphe 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	<b>Créée :</b>	50
<b>Référence cadastrale :</b>	406 AK 223	<b>Totale :</b>	144
<b>Nature des travaux :</b>	Travaux sur construction existante	<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>	/
<b>Destination de la construction :</b>	Habitation		
<b>Sous-destination de la construction :</b>	Logement		
<b>Nombre de logement :</b>	1		

**Le Maire,**

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour des travaux sur construction existante,
- Sur un terrain situé 18, rue Arzal Adolphe,
- Pour une surface de plancher créée de 50 m<sup>2</sup>.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondations et de Mouvements de Terrain de la commune de La Plaine des Palmistes, approuvé le 05/12/2011,

Vu le Plan Local d'Urbanisme arrêté le 28/03/2012, approuvé le 29/05/2013 et modifié le 30/06/2016,

Vu le règlement de la zone PLU : UB,

Vu le règlement de la zone PPR : B3.

CONSIDERANT l'article R 431-10 b du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur » et que le projet ainsi présenté fait état d'un plan coupe ne faisant pas apparaître l'état initial et l'état du futur du terrain, or il précisé dans la notice descriptive PCMI4 que le terrain sera décapé et remblayé au droit du mur de clôture.

CONSIDERANT l'article R.431-8 du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « Le projet architectural comprend une notice précisant :

1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;

2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;

b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;

c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;

d) Les matériaux et les couleurs des constructions ;

e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ;

f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement. » et que le projet ainsi présenté fait état d'une notice PCMI 4 mentionnant l'accès de la maison se fera par l'impasse des Jades, or la parcelle est desservie par la rue Arzal ADOLPHE.

CONSIDERANT l'article R.431-2 du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article. » et que le projet ainsi présenté fait état de travaux sur construction existante avec une emprise au sol de 212.91 m<sup>2</sup>. Le recours à un architecte est nécessaire pour ce projet.

CONSIDERANT l'article 13.3 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui précise que « Au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager. » et que le projet ainsi présenté fait état d'un pourcentage d'espaces perméables de 39 %.

CONSIDERANT l'article 11 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui précise que « Le permis de construire peut-être refuser ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs. » et que le projet ainsi présenté fait état d'une construction qui porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### ARRÊTE

**Article 1 :** Le présent Permis de construire est **REFUSÉ**.

Le Maire,



**Marc Luc BOYER.**

### Attention

#### **Contentieux**

Le (ou les) demandeur peu(ven)t contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. À cet effet il(s) peu(ven)t saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.